



## Município de Alcácer do Sal



### OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES DO CENTRO HISTÓRICO DE ALCÁCER DO SAL

#### **Alteração do Instrumento de Programação**

Novembro de 2018

## ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. ALTERAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE PROGRAMAÇÃO .....	3
3. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS .....	4
4. CONCLUSÃO.....	6

## 1. INTRODUÇÃO

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico de Alcácer do Sal foi publicada no Diário da República, na 2ª Série, n.º 63, Parte H, de 31 de Março, através do Aviso n.º 3444/2015.

Posteriormente, e nos termos do disposto nos artigos 13.º e 17.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – RJRU), na sua atual redação, a Assembleia Municipal, na sessão de 26/09/2017, sob proposta da Câmara Municipal de 14/09/2017, aprovou a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Simples, bem como uma alteração da delimitação da ARU do Centro Histórico de Alcácer do Sal.

## 2. ALTERAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE PROGRAMAÇÃO

Enquadrado no conceito de reabilitação urbana mais abrangente previsto no RJRU, que define a reabilitação urbana como *“...a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”*, entendeu o Município alargar a aplicação de parte dos incentivos às ações de reabilitação urbana, promovidas com base na demolição integral de edifícios, de modo a dinamizar o processo de regeneração e reabilitação.

O Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação prevê, no artigo 20.º-B, que os instrumentos de programação possam ser alterados a todo o tempo, sendo a alteração da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

Considerando a opção de alargamento dos incentivos concedidos, importa definir a abrangência dos novos incentivos, em conformidade com a alínea c) do n.º 2 do art.º

13º e a alínea a) do art.º 14º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que veio alterar o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

Prevê-se ainda que, tendo em conta os incentivos já disponibilizados e em vigor desde 2015, que os edifícios localizados na ARU, que se apresentem degradados, devolutos ou em estado de ruína, serão sujeitos a reavaliação, nos termos legais, para efeitos de agravamento da taxa de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), nos termos do CIMI.

### **3. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS ÀS ACÇÕES DE REABILITAÇÃO EXECUTADAS PELOS PROPRIETÁRIOS E DEMAIS TITULARES DE DIREITOS**

Os apoios e incentivos às ações de reabilitação são os seguintes:

**Isenção de taxas municipais relacionadas com obras de reabilitação urbana, designadamente:**

- Taxas referentes ao licenciamento, comunicação prévia e autorização das operações urbanísticas;
- Taxas referentes à emissão de alvarás que titulam as operações referidas;
- Taxas devidas por ocupação de domínio público, motivada por aquelas intervenções;
- Taxas pela realização de vistorias;

**Taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas (TRIU)**

- Redução da Taxa pela realização de infraestruturas urbanísticas em 50%, nas situações em que haja lugar à sua tributação;

**Imposto municipal sob imóveis (IMI)**

- Isenção do imposto municipal sob imóveis (IMI), nos termos do disposto nos artigos 45.º e 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);

### **Imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT)**

- Isenção de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de prédios urbanos destinados a reabilitação urbanística, nos termos do disposto no artigo 45.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);

### **IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado)**

- Aplicação da taxa reduzida de IVA nas empreitadas de reabilitação urbana, por se enquadrarem na verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA.
- Demais benefícios conferidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, designadamente redução do IVA e do IRC.

### **IRS**

- Incentivos previstos no artigo 71.º do EBF.

### **IRC**

- Isenção dos rendimentos previstos no artigo 71.º do EBF.

Os apoios e incentivos supra referidas destinam-se a incentivar a reabilitação do edificado existente, não sendo contempladas as obras que impliquem a demolição integral dos edifícios existentes ou a edificação em parcelas de terreno existentes e sem qualquer construção.

Não obstante, e tendo em conta a existência de edifícios devolutos e / ou em ruínas, cujo avançado estado de degradação importa reverter, será concedido igual incentivo de isenção e redução das taxas municipais relativas a urbanização e edificação, bem como a aplicação da taxa reduzida de IVA nas empreitadas de reabilitação urbana, nas seguintes situações:

- Edifícios em estado de ruína, ao qual seja atribuído o nível de conservação 1 após realização de vistoria municipal, e cujos

proprietários procedam a obras de construção de nova edificação, subsequentes à demolição da ruína;

- Edifícios degradados cuja manutenção seja inviável tendo em conta as características do edifício existente, nomeadamente pela implantação ou utilização existente ser manifestamente distinta e não compatível com a nova proposta arquitetónica.

O Município concederá os referidos incentivos aos proprietários de edifícios em ruínas localizados na ARU, que em resultado da demolição dos mesmos (em virtude da inviabilidade da sua reabilitação) procedam a obras de construção de nova edificação, subsequentes à demolição da ruína.

#### **4. CONCLUSÃO**

Espera-se que a presente alteração ao instrumento de programação contribua para uma dinamização do processo de regeneração urbana, possibilitando que algumas intervenções com base na demolição integral de edifícios usufruam de parte dos incentivos às ações de reabilitação urbana.

O procedimento de alteração está discriminado no artigo 20.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, sendo a alteração da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.

O ato de aprovação da alteração dos instrumentos de programação é publicado através de aviso na 2.ª série do Diário da República e divulgado na página eletrónica do município, devendo ainda ser dado conhecimento da alteração ao IHRU, por meios eletrónicos.